

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「 自己の計算において…ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

令和7年（ケ）第297号

注 意

本件の売却対象物件は、物件2の建物のみです。

現況調査報告書及び評価書等には、物件1の土地に関する記載がありますが、同建物は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月30日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

2 所 在 川口市大字源左衛門新田字中墓 184番地23
家屋 番号 184番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.61平方メートル
2階 45.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

1 不動産の表示

【物件番号2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番184番23)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番184番21)を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 所 在 川口市大字源左衛門新田字中葦 184番地23

家屋 番号 184番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.61平方メートル
2階 45.33平方メートル



令和7年(ケ)第297号
令和7年12月12日受理
令和8年1月19日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字源左衛門新田字中臺 |
| | 地 番 | 184番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字源左衛門新田字中臺 184番地23 |
| | 家屋 番号 | 184番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル
2階 45.33平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が目的土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 目的土地内に電柱が2本ある。 2 目的土地に接する地番184-17、184-21の各土地は、順に川口市、有限会社須賀総合企画所有名義の公衆用道路となっている(登記土地目も同様)。 3 地番181-2土地に鉄塔が建っている。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は私が居宅として使用しています。2 目的土地の前面まで都市ガスと下水の本管が引かれていますが、特段必要性を感じていないので、プロパンガス、浄化槽を使用しています。3 近隣に鉄塔が建っていますが、電波障害等を感じたことはありません。4 建物に故障や破損はありません。5 目的土地上に電柱が2本あり数年に一回電力会社から数千円が振り込まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から2枚目のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

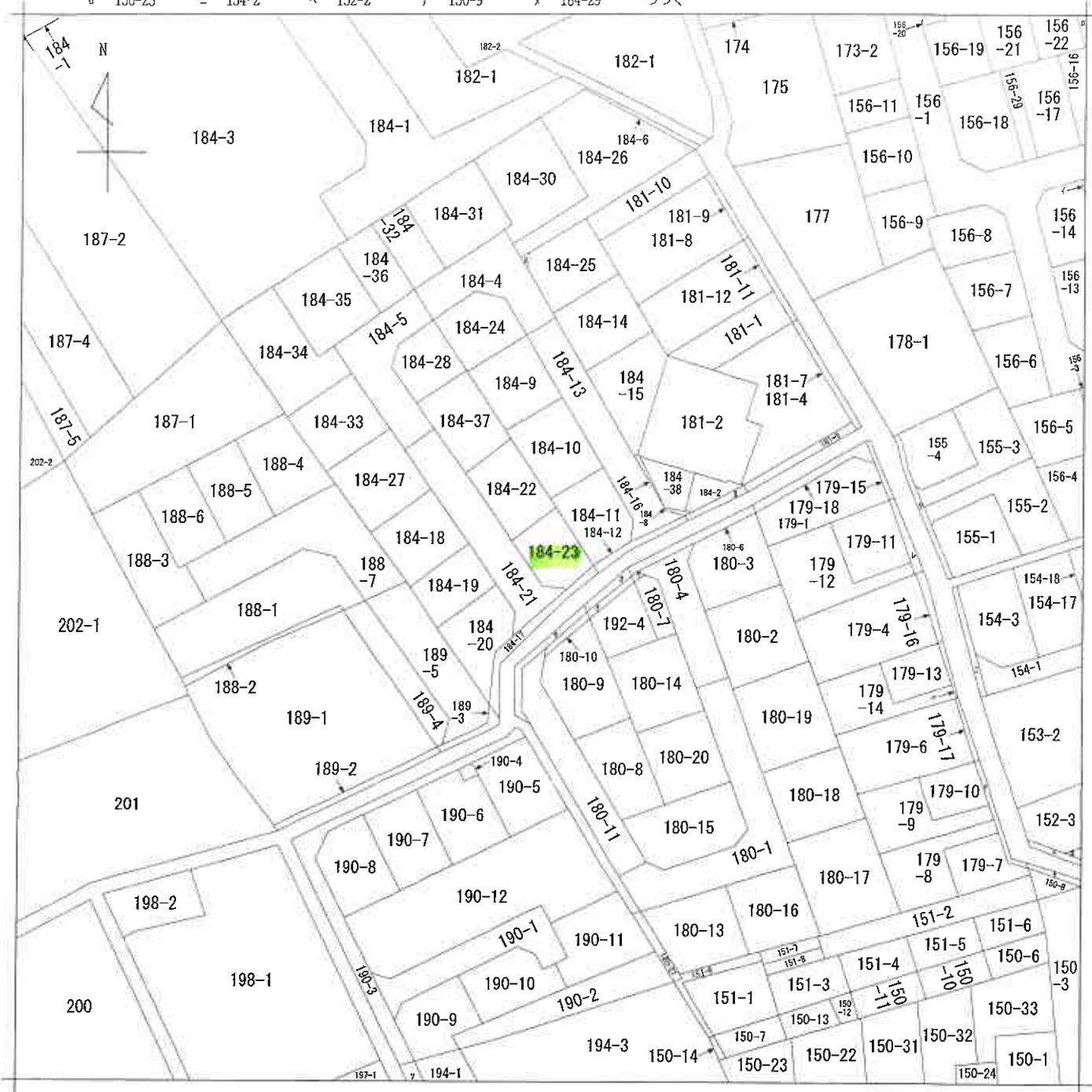
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月12日(金) 16:50-16:55	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年12月15日(月) 12:30-12:35	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年1月14日(水) 14:25-14:50	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年1月15日(木) 12:25-12:30	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ 156-15 ハ 179-5 ホ 152-1 ト 179-2 リ 180-5 ル 187-3
 156-23 ニ 154-2 ヘ 152-2 チ 150-9 ヌ 184-29 ッ づ く



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
 大字源左衛門新田

請求部	所在	川口市大字源左衛門新田字中臺		地番	184番23		
出力縮尺	1/600	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)
 令和7年10月28日
 東京法務局豊島出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M34354
 (1/2)

(6 枚目) [Redacted]

ア 192-2
カ 155-5
ク 192-3
コ 184-7
ク 180-12
レ 179-3
ロ 194-4

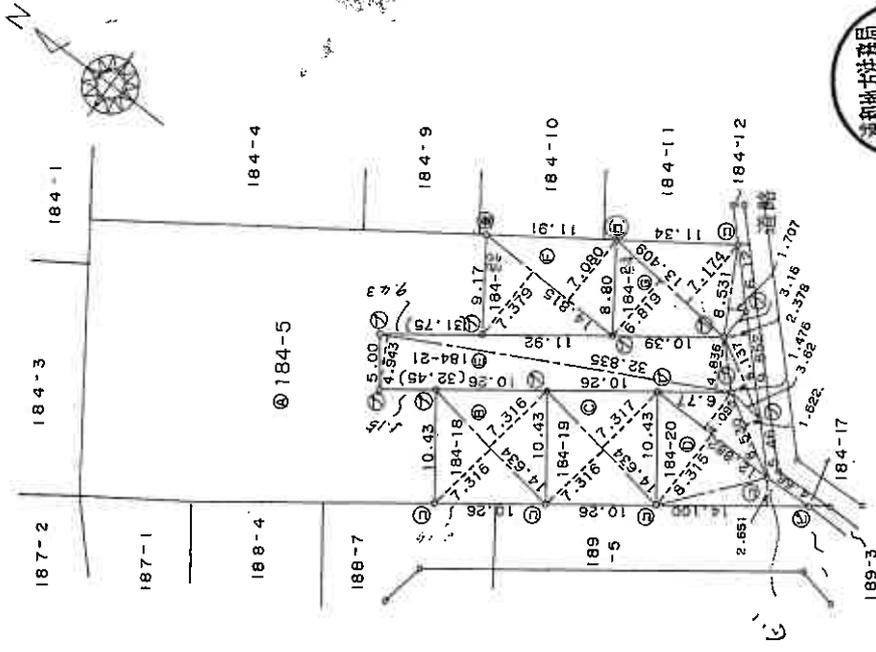
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年7月14日

0557862

土地積測量図

地番 184-5-18-19-20-21-22-23
土地の所在 川口市大字源左衛門新田字中台



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	①	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート積	②	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	金網	③	境界線の種別	記号	境界線の種別

作製者 川口市地籍課 平成10年7月1日(作製)

申請人 [Redacted]

持分 20分の18

持分 20分の1

持分 20分の1

A3判をA4判に縮小

登記官 (8枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (ごいまま地方務局川口出張所管理)
 令和7年10月28日 東京法務局豊島出張所

登記年月日：平成10年7月14日

0557863

地番 184-5-18-19-20.地積測量

土地の所在 川口市大字源左衛門新田字中台

地番	高さ	倍面積
底辺	7.379	109.319885
14.815	7.080	104.890200
合計	214.210085	
1/2	107.1050425	
地積	107.10	坪
坪数	(32.39	坪)

地番	高さ	倍面積
底辺	6.819	91.435971
13.409	7.174	96.196166
8.531	1.707	14.562417
合計	202.194554	
1/2	101.0972770	
地積	101.09	坪
坪数	(30.58	坪)

合計面積 705.7098125 m²

地番	高さ	倍面積
公積	705.7098125	828.8665820
1534.5763945	地積	828.8665820
	坪数	(250.73
		坪)

求積表

地番	高さ	倍面積
底辺	7.316	107.062344
14.634	7.316	107.062344
合計	214.124688	
1/2	107.0623440	
地積	107.06	坪
坪数	(32.38	坪)

地番	高さ	倍面積
底辺	7.317	107.076978
14.634	7.316	107.062344
合計	214.139322	
1/2	107.0696610	
地積	107.06	坪
坪数	(32.38	坪)

地番	高さ	倍面積
底辺	1.522	12.982660
12.882	4.095	52.751790
12.882	8.315	107.113630
14.100	2.651	37.379100
合計	210.227380	
1/2	105.1136900	
地積	105.11	坪
坪数	(31.79	坪)

地番	高さ	倍面積
底辺	4.943	162.303405
32.835	4.836	158.790060
8.137	1.475	12.002075
9.652	2.378	23.428056
合計	356.523596	
1/2	178.2617980	
地積	178.26	坪
坪数	(53.92	坪)

令和地方法務局 10.7.14 処理

申請人 持分2.0分の1 持分20分の1.8 持分20分の1

凡例

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	杭	⑦	境界線の種別
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種別
③	金網杭	⑨	境界線の種別
④	川口	⑩	境界線の種別
⑤	土地家屋調査士	⑪	境界線の種別
⑥	土地家屋調査士	⑫	境界線の種別

作製者 土地家屋調査士 川口 〇年7月1日(作製)

土地家屋調査士 F.A.X. (特任土地家屋調査士)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年10月28日

東京地方法務局豊島出張所

(9枚目)

地図整理番号：N34355 (2/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年7月30日

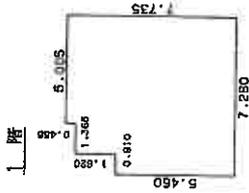
0089249

各階平面図

家屋番号 184 番 23

建物の所在 川口市大字源左衛門新田字中台184番地23

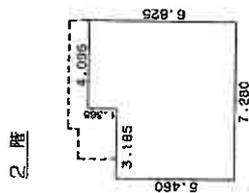
1/13. 7.30
建物各階平面図



求積表

5.005 x 0.455 =	2.277275
6.370 x 1.820 =	11.593400
7.280 x 5.460 =	39.748800
計	53.619475

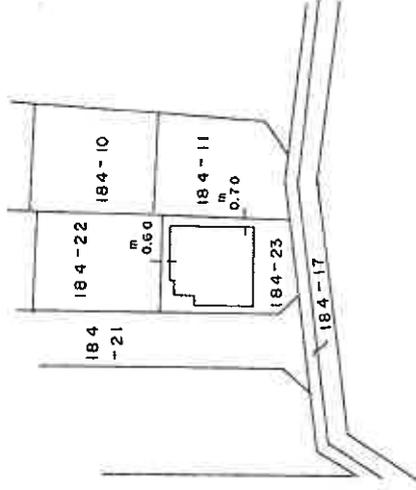
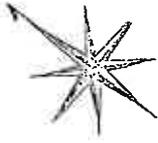
床面積 53.61㎡



求積表

4.085 x 1.365 =	5.589675
7.280 x 5.460 =	39.748800
計	45.338475

床面積 45.33㎡



作製者

土地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

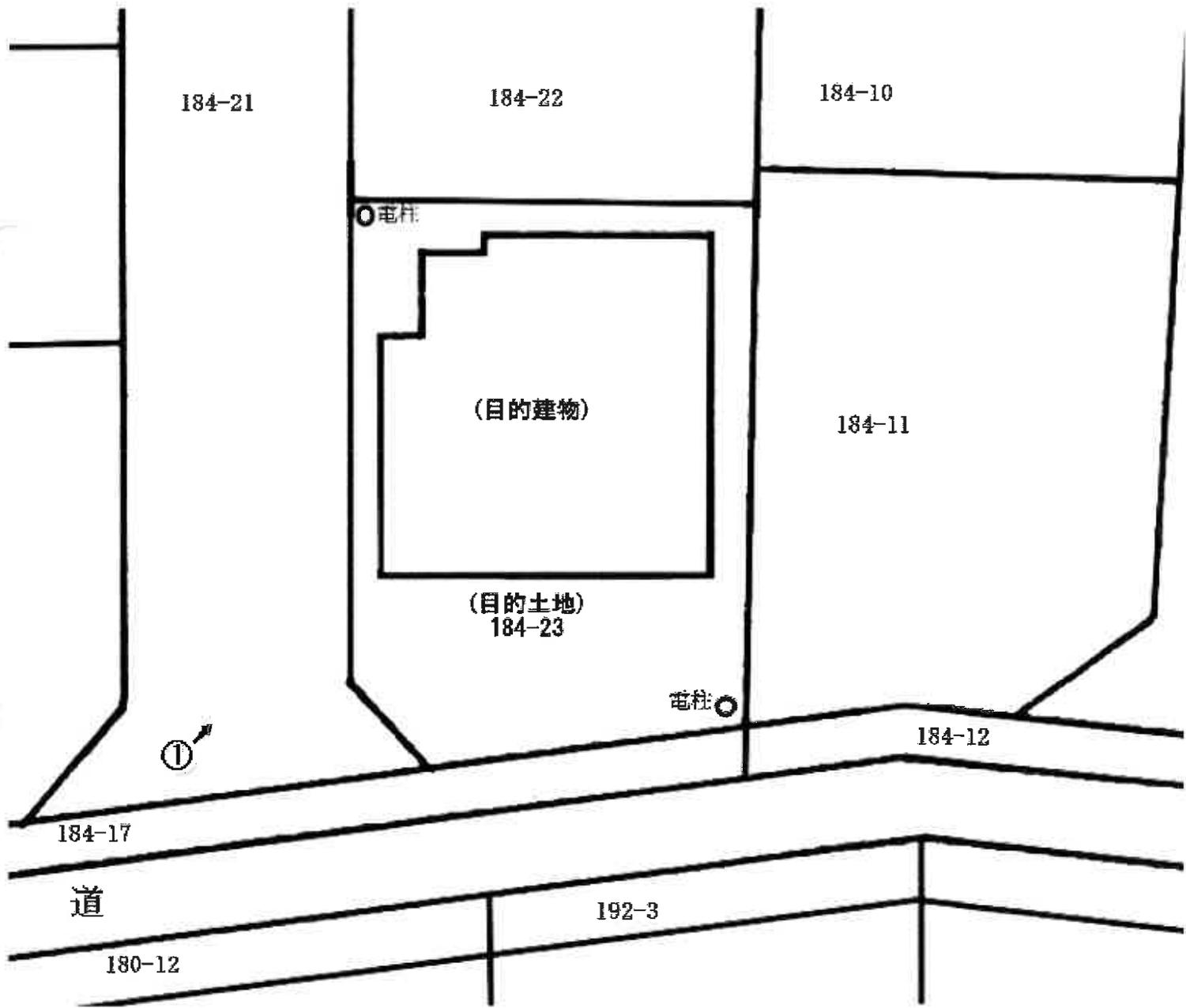
地図管理番号：834356

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま方法務局川口出張所管轄)
令和7年10月28日 東京法務局川口出張所

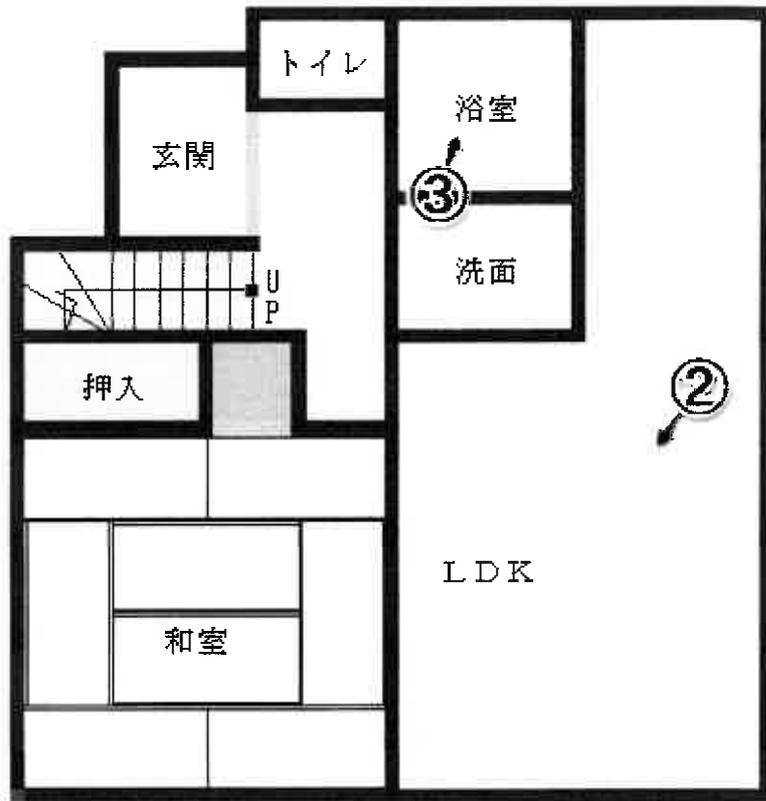
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

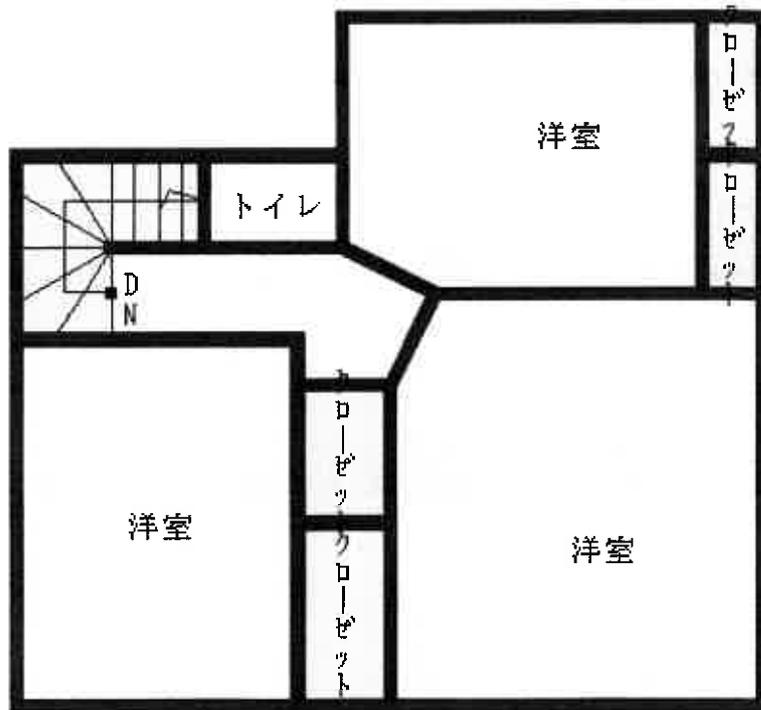


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和 8 年 2 月 1 0 日

補 充 書

さいたま地方裁判所 第 3 民事部 御中

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

令和 7 年（ケ）第 2 9 7 号事件において、令和 8 年 2 月 2 日付で評価しました
評価書につき、下記の内容を補充致します。

I. 補充による評価額

(1) 土地（物件 1）のみの評価額

物 件 1（土地）	金 2,380,000円
-----------	--------------

(2) 建物（物件 2）のみの評価額

物 件 2（建物）	金 4,340,000円
-----------	--------------

II. 補充の理由

- (1) 前回評価においては、物件 1 及び物件 2 について一括売却することを前提とした
場合の各々の価格を査定したが、本件では物件 1 の土地と、物件 2 の建物をそれぞ
れ個別に売却することを前提とした場合の価格を求める。

Ⅲ. 評価

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	127,000	1.05	101.09	0.90	12,130,000

※試算表における試算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。
(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：川口-49

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 140,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 & \times 100/106 & \times 100/107 & = & 127,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～道路接面方位・角地
減価要因～至近に高圧線の鉄塔がある。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	98.94	0.10	1,580,000

ウ 物件2現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,130,000	0.6	法定地上権	7,280,000

② 土地（物件1）のみの評価額

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ(円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	(12,130,000 - 7,280,000)			0.7	0.7	2,380,000

③ 建物（物件2）のみの評価額

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ(円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
2	(1,580,000 + 7,280,000)		1.0	0.7	0.7	4,340,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：個別売却を前提とした場合、各物件は市場性が制約されることとなるため、当該事情を踏まえ、市場性修正率を-30%と査定した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以 上

令和 7 年（ケ）第 2 9 7 号

令和 8 年 1 月 1 4 日 現地調査

令和 8 年 2 月 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川口市大字源左衛門新田字中臺 |
| | 地 番 | 184番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川口市大字源左衛門新田字中臺 184番地23 |
| | 家屋 番号 | 184番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル
2階 45.33平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 9,600,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,400,000円
物件2 (建物)	金 6,200,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等〔物件1〕

位置・交通	目的物件は、川口市のほぼ北部にある大字源左衛門新田地内に存し、最寄りのJR武蔵野線・埼玉高速鉄道線「東川口」駅から南西方へ約1.8km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、主に戸建住宅が建ち並ぶ周囲に農地等の空地も見られるやや高低差のある住宅地域で、地域内の街路は幅員が狭隘なものが多い。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火なし
	その他の規制	・建物の高さの最高限度は10mとされる。 ・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
面地条件	地積	101.09㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	目的物件から東に向かって緩やかに下る。
	その他	特になし
接面道路の状況	南西側：幅員約5m舗装私道とほぼ等高に接面する。 南東側：幅員約4m舗装市道とほぼ等高乃至約0.5m高く接面する。 ※上記南東側市道は、建築基準法第42条第1項第1号該当。 同南西側私道は、建築基準法第42条第1項第5号該当（位置指定道路）であるが、隣接する他の位置指定道路と連続しており通り抜けは可能と見られる。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：なし 「なし」としている。	
特記事項	(a)債務者兼所有者によれば、都市ガス管及び下水道管は共に前面道路下に配管されているが未接続であり、ガスはプロパンガスで排水は浄化槽を利用しているとのこと。 (b)北東方至近に東京電力の高圧線鉄塔があり、目的物件自体は線下でないものの外観上は圧迫感がある。 (c)物件1土地内に電柱が二本設置されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分		主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載）：平成13年3月30日新築	
		経 過 年 数：約25年	
		経済的残存耐用年数：——	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス貼り、その他	
	天 井	クロス貼り、合板、その他	
	床	フローリング、畳敷、その他	
	設 備	電気、給排水等	
	その他	アスベストの存否については不明	
現 況 床 面 積		1階	53.61㎡（公簿数量とほぼ同じ）
		2階	45.33㎡（ // ）
		延べ	98.94㎡（ // ）
現 況 用 途 等		居宅	
品 等		使用資材：普通 施 工：普通	
保守管理の状態		やや劣る	
建物の利用状況		◇建物所有者が、居宅として利用している。	
特 記 事 項		※特になし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	127,000	1.05	101.09	0.90	12,130,000

※試算表における試算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。
(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：川口-49

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 140,000\text{円}/\text{㎡} & \times 103/100 & \times 100/106 & \times 100/107 & = 127,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位・角地
減価要因～至近に高圧線の鉄塔がある。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	98.94	0.10	1,580,000

ウ 物件2現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	12,130,000	0.6	法定地上権	7,280,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ(円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	(12,130,000-	7,280,000)		1.0	0.7	3,400,000
2	(1,580,000+	7,280,000)	1.0	1.0	0.7	6,200,000
一括価格(合計)						9,600,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

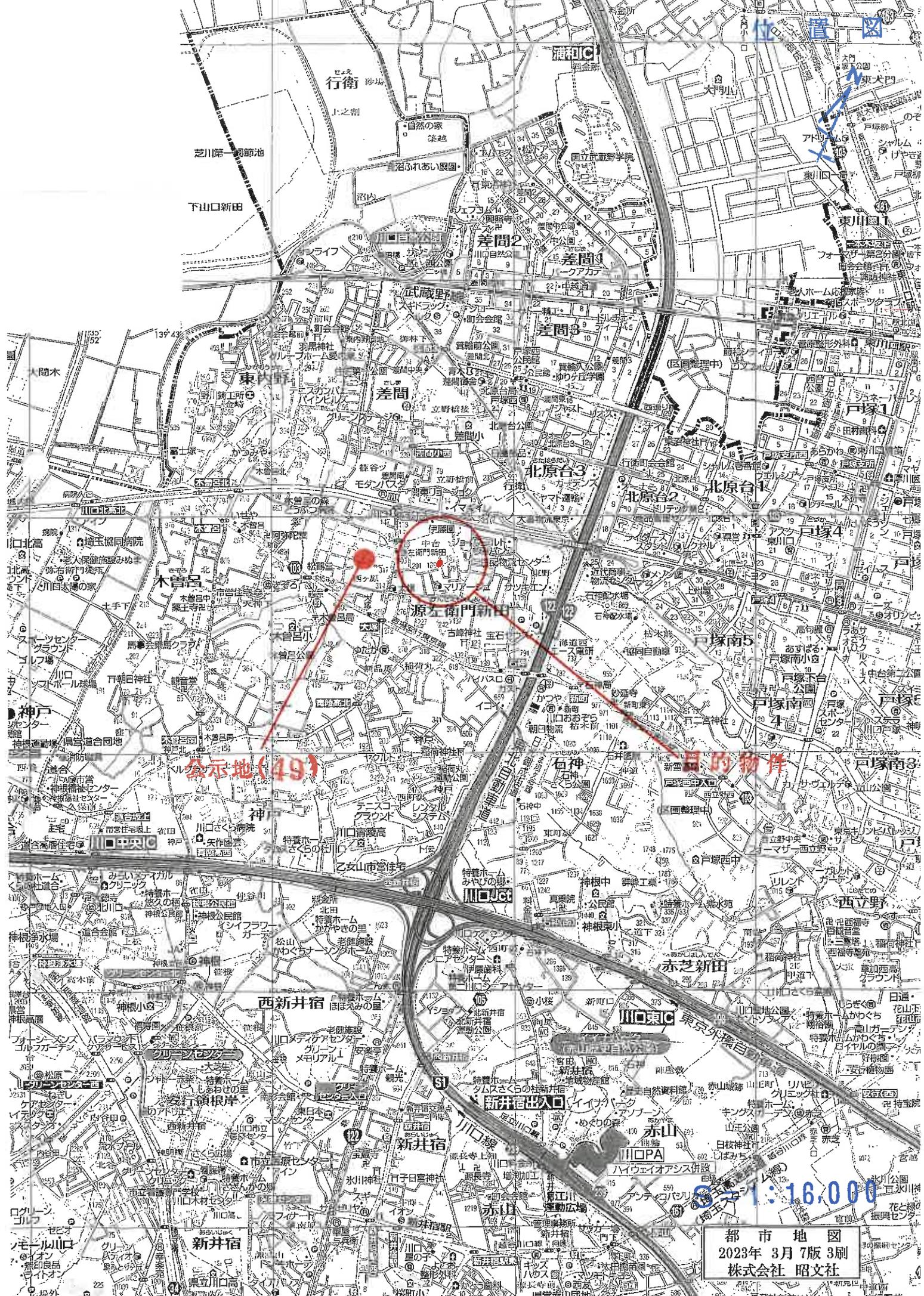
地価公示価格（川口一49）

所	在	川口市大字源左衛門新田字西原 300番86
価	格	140,000円/㎡
位	置	JR武蔵野線「東浦和」駅約 2.3km（道路距離）
価	格	令和7年1月1日
地	積	160㎡
供	給	水道、ガス、下水
接	面	南 8m市道
用	途	第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率 100%）
地	域	の
概	要	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 建物図面・各階平面図写

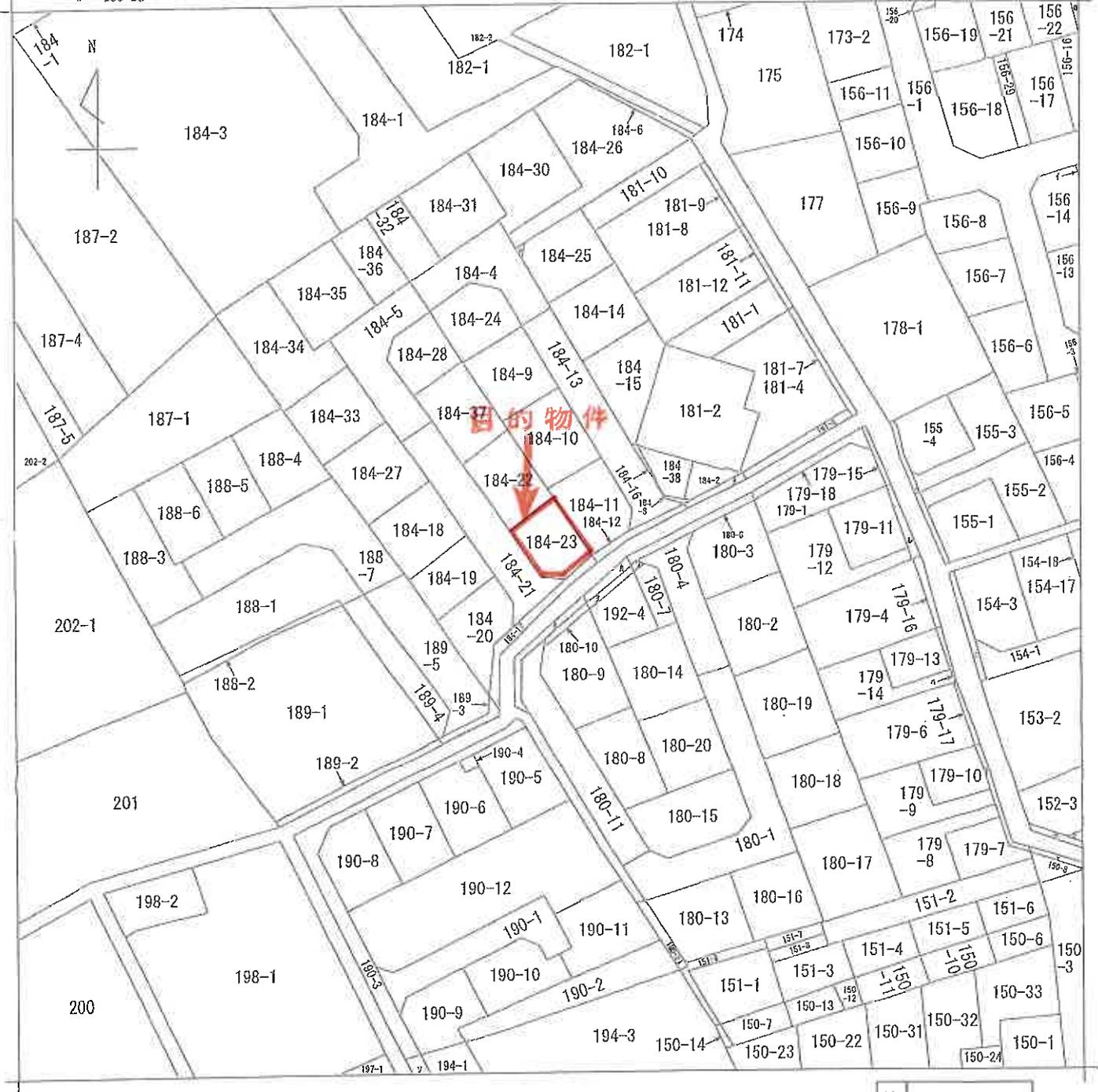
以 上



縮尺 1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

イ 156-15 156-23 ハニ 179-5 154-2 ホヘ 152-1 152-2 トチ 179-2 150-9 リス 180-5 184-29 ルツク 187-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大字源左衛門新田

請求部	所在	川口市大字源左衛門新田字中藪			地番	184番23		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年10月28日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34354



A3をA4に縮小コピー

7 192-2
7 155-5
カ 192-3
エ 184-7
ク 180-12
レ 179-3
ソ 194-4

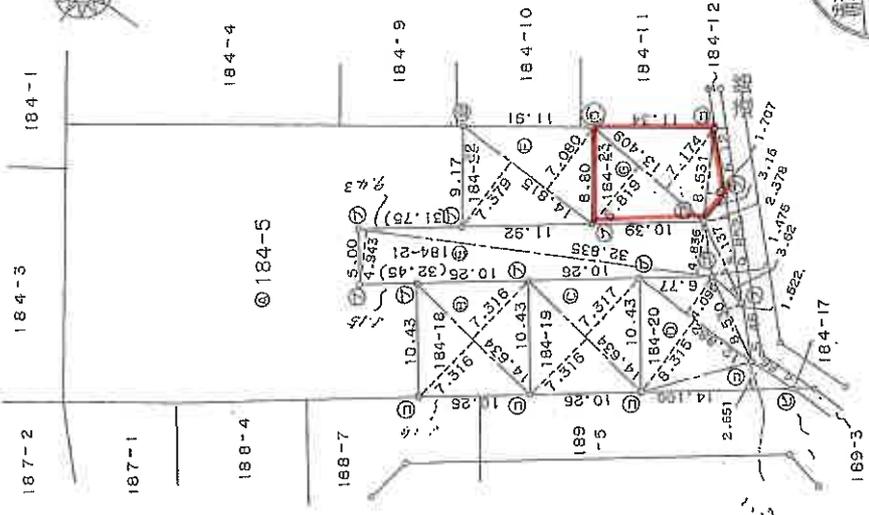
登記年月日：平成10年7月14日

0557862

土地積測量図

地番 184-5-18-19-20
-20-21-22-23

土地の所在 川口市大字源左衛門新田字中台



市地方法務局
10.7.14
処理

1/500

持分 20 分の 1

持分 20 分の 18

持分 20 分の 1

申請人

凡例	① 境界線の種別	記号	境界線の種別
② 杭	境界線の種別	③ プラスチック杭	
④ コンクリート杭	⑤ 金属線アングル		
⑥ 金			

作製者

(平成10年7月1日作製)

これは図面に記載されている内容を証明した旨面である。
(ごさいま地方法務局川口出張所管轄)
令和7年10月28日 東京法務局豊島出張所 登記室

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成10年7月14日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(さいたま市地方事務局川口出張所管理)

令和7年10月28日

東京地方法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34355

(2/2)

A3をA4に縮小コピー

0557863

184-5-18-19-20.地積測量図

地番

土地の所在

川口市大字源左衛門新田新字中台

地番	⑤ 184-22	高さ	倍面積
底辺	14.815	7.379	109.319885
	14.815	7.080	104.890200
		合計	214.210085
		1/2	107.1050425
		地積	107.10 ㎡
		坪数	(32.39 坪)

地番	⑥ 184-23	高さ	倍面積
底辺	13.409	6.819	91.435971
	13.409	7.174	96.196166
	8.531	1.707	14.562417
		合計	202.194554
		1/2	101.0972770
		地積	101.09 ㎡
		坪数	(30.55 坪)

合計面積 705.7098125 ㎡

地番	④ 184-5	高さ	倍面積
底辺	1534.5763945	705.7098125	828.86658820
		合計	828 ㎡
		地積	250.73 坪)

求積表

地番	⑤ 184-18	高さ	倍面積
底辺	14.634	7.316	107.062344
	14.634	7.316	107.062344
		合計	214.124688
		1/2	107.0623440
		地積	107.06 ㎡
		坪数	(32.38 坪)

地番	⑥ 184-19	高さ	倍面積
底辺	14.634	7.317	107.076978
	14.634	7.316	107.062344
		合計	214.139322
		1/2	107.0696610
		地積	107.06 ㎡
		坪数	(32.38 坪)

地番	⑦ 184-20	高さ	倍面積
底辺	8.530	1.522	12.982660
	12.882	4.095	52.751790
	12.882	8.315	107.113830
	14.100	2.651	37.379100
		合計	210.227380
		1/2	105.1136900
		地積	105.11 ㎡
		坪数	(31.79 坪)

地番	⑧ 184-21	高さ	倍面積
底辺	32.835	4.943	162.303405
	32.835	4.836	158.790060
	8.137	1.475	12.002075
	9.852	2.378	23.428056
		合計	356.523596
		1/2	178.2617980
		地積	178.26 ㎡
		坪数	(53.92 坪)

凡例	境界線の種類	区分	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	杭	⑤	アラスチック杭		
⑤	コ				
⑥					

作製者

0年7月1日作製

申請人

持分2.0分の1
持分2.0分の1.8
持分2.0分の1



1 / 1

登記年月日：平成13年7月30日

0089249

各階平面図

家屋番号 184 番 23

建物の所在 川口市大字源左衛門新田字中台184番地23

11/13. 7. 30
建物平面図



1階

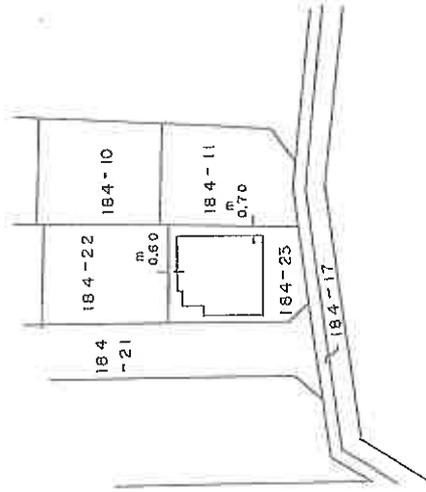
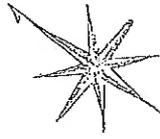
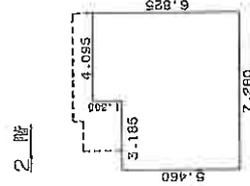
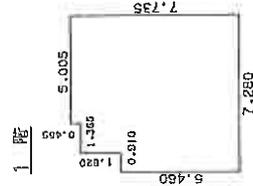
5.005 x 0.455 =	2.277275
6.370 x 1.820 =	11.593400
7.280 x 5.460 =	39.748800
計	53.619475

床面積 53.61㎡

2階

4.095 x 1.365 =	5.589675
7.280 x 5.460 =	39.748800
計	45.338475

床面積 45.33㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(持玉土地家屋頭証士会 用紙)

(持玉土地家屋頭証士会 用紙)